



INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Nagy Fuvaros utca 20. szám (hrsz. 35079/0/A/24) alatti,
Önkormányzati tulajdonú III. emelet 24. lakás forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecselő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2025. december 12.

ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyonhasznosítási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : lakás

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Magdolna-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Nagy Fuvaros utca 20. III. emelet 24.
Hrsz. : 35079/0/A/24

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : lakás
Épületen belüli elhelyezkedése : emelet (udvari)
Közmű-ellátottság : víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület felmérés alapján : 33 m²
Belmagasság : 3,55 m
Komfortfokozat : félkomfortos (szabálytalan komfortosítás)
Társasház telkének területe : 578 m²

ÉRTÉKELÉS

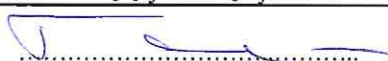
Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2025. december 12.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 976.364,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : 32.220.000,- Ft
azaz Harminckettőmillió-kettőszázhuszezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 7.800.000,-Ft
azaz Hétmillió-nyolcszázézer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 25.780.000,-Ft
azaz Huszonötmillió-hétszáznyolcvanezer forint

Budapest, 2025. december 12.

Készítette:



Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
Adószám: 22678026-2-41
Cg.: 01-09-938664

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyonhasznosítási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a **Grifton Property Kft.-t** a 1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 20. szám alatti, 35079/0/A/24 hrsz-ú III. emelet 24. lakásának értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja értékesítéshez a forgalmi értékének és likvidációs értékének megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlanok értékesítése nem a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2025. december 04.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (e-hiteles, 2025. január 28.)
- társasház szintraiz

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 20. III. emelet, ajtó:24.
Helyrajzi szám	: 35079/0/A/24
Megnevezése	: lakás
Terület	: 33 m ²
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: –
Terhek	: –

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Magdolna-negyed elnevezésű városrészben, a Nagy Fuvaros utcában, a Mátyás tér és a Kis Fuvaros utca között lévő társasház emeletén található. Környezetében társasházias és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. A vizsgált ingatlan víz és csatorna közművel rendelkezik. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Nagy Fuvaros utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1880-as évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, átlagos állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, átlagos állapotú
falazat	: tégl szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: magastető, átlagos állapotú
héjazat	: cserépfedés, közepes állapotú
külső felületképzés:	lábazati kőburkolat, kőporos vakolat, tégl, átlagos állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó és ablakok, ajtó osb lappal védett, gyenge állapotúak
belső nyílászárók	: faszerkezetű ajtó, gyenge állapotban
padozat, burkolat	: beton, járólap, parketta, pvc burkolat, gyenge állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett, gyenge állapotúak
gépészet, hőleadók:	gázkonvektor, elektromos vízmelegítő



Az ingatlant magába foglaló lakóépület 1880-as években épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Nagy Fuvaros utcában, a Mátyás tér és a Kis Fuvaros utca között lévő társasház emeletén található, a társasház függőfolyosójáról önállóan megközelíthető. Vízzel, csatornával, közüzemi csatlakozással rendelkezik.

A vizsgált ingatlan előszoba + konyhára, wc-re és szobára osztott, melyek belmagassága 3,55 m. Az előszoba + konyha berendezési tárgyai: konyhaszekrény mosogatóval és csapteleppel, elektromos vízmelegítő, gyenge állapotúak. A wc berendezési tárgya: wc szaniter. A lakás bejárata mellett, az előszoba + konyha helyiségből utólagosan leválasztott wc helyiség műszaki kivitelezése szabálytalan, mert nem rendelkezik önálló szellőzéssel. A szoba berendezési tárgya: gázkonvektor.

A bejárati ajtó és ablakok faszerkezetűek, az ajtó osz lappal védett, gyenge állapotúak. A belső ajtó faszerkezetű, gyenge állapotú. A padozat beton, járólappal, parkettával, pvc-vel burkolt, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, nedvesedés miatt sok helyen vakolathiányosak, gyenge állapotúak.

Elektromos energia: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Víz : közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Használati meleg víz: van, elektromos vízmelegítő.

Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva

Gáz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Gyengeáramú berendezés: kaputelefon.

A vizsgált ingatlanban fűtőberendezést és hőleadót nem találtunk.

Az ingatlan a szemle során üres volt.

A vizsgált ingatlan összességében felújítandó műszaki állapotban van.

3.4. Alapterületi adatok

A vizsgált ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt alaprajz alapján kerültek meghatározásra.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Előszoba + konyha + wc	10,75
Szoba	21,84
Összesen	32,59
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	32,59
Tulajdoni lap szerinti terület	33,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 33,0 m².

4. Érték meghatározás

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű épületben található lakások aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1		2		3		4		5	
Az ingatlan funkciója	Lakás	Lakás		Lakás		Lakás		Lakás		Lakás	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Nagy Fuvaros utca 20.	Békkocsis utca		II. János Pál pápa tér		Koszorú utca		Magdolna utca		Szigetvári utca	
Épületen belüli elhelyezkedés	3. emelet	3. emelet		2. emelet		2. emelet		1. emelet		1. emelet	
Ingatlan hasznos összterülete	33	33		23		26		26		36	
Komfortfokozata	komfort nélküli	összkomfortos		összkomfortos		összkomfortos		komfort nélküli		komfortos	
Építés éve	1880-as évek	1880		1880		1899		1900		1869	
Szerkezet, állapot	Tégla, felújítandó áll.	tégla, felújítandó áll.		tégla, felújítandó áll.		tégla, felújítandó áll.		tégla, felújítandó állapot		tégla, közepes áll.	
Eladási ár Ft-ban		40 000 000		36 600 000		33 900 000		28 500 000		41 900 000	
Eladás ideje		2025		2025		2025		2025		2025	
Összehasonlító adat forrása		ing.com 35089162		ing.com 35116612		ing.com 35124848		ing.com 35109279		ing.com 35032295	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		1 212 121		1 591 304		1 303 846		1 096 154		1 163 889	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
használhatóság (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
közművek, komfortosság (4)		jobb	-15%	jobb	-15%	jobb	-15%	azonos	0%	jobb	-15%
műszaki állapot (5)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	jobb	-5%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
A piaci korrekció mértéke összesen		-25%		-25%		-25%		-10%		-30%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		909 091		1 193 478		977 885		986 538		814 722	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	976 343										
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	32 220 000	azaz Harminckettőmillió-kettőszázhuszezer forint									
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	25 780 000	azaz Huszonötmillió-hétszáznyolcvanezer forint									

**4.2 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása**

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői			
		1	2	3	4
Az ingatlan funkciója	Felépítményes telek	Építési telek	Felépítményes telek	Építési telek	Építési telek
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házzám	Nagy Fuváros utca 20.	József utca	Koszorú utca	Kőrös utca	Magdolna utca
Telek területe	578	719	982	695	805
Jellemzők	Ln-1/M-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.	Ln-1/Cs-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter	Ln-1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 15 méter	Ln-1/O-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter	Ln-1/M2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 15 méter
Közművesítettség	Összközműves	villany telken	összközműves	összközműves	telekhatáron
Ajánlati ár Ft-ban		475 000 000	399 000 000	289 000 000	385 000 000
Ajánlat ideje		2025	2025	2025	2025
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága		ing.com/34092578	ing.com/34502910	ing.com/33166737	ing.com/34281695
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ³)		660 640	406 314	415 827	478 261
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)		hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%	hasonló 0%
ingatlan mérete (2)		hasonló 0%	nagyobb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%
beépíthetőség (3)		kisebb 5%	kisebb 5%	nagyobb -10%	kisebb 5%
használhatóság (4)		jobb -5%	azonos 0%	jobb -5%	jobb -5%
közművesítettség (5)		rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 10%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%
A piaci korrekció mértéke összesen		-5%	0%	-20%	0%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		627 608	406 314	332 662	478 261
A figyelembe vett súlyszámok		100%	25%	25%	25%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ³)		461 211			

Teleknagyság (m ²)	578		
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000		
Albetétre jutó eszmei hányad	291		
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	17		
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	461 211		
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	7 800 000	azaz Hétmillió-nyolcszázezer forint	



4.3 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük.

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 20. szám (35079/0/A/24 hrsz) alatti III. emelet 24. lakás jelenlegi piaci értékét:

**32.220.000 Ft-ban,
azaz
Harminckettőmillió-kettőszázhuszezer forintban**

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2025. december 12.

Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2025. december hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Alapító okirat (részlet)
Társasházi szintraajz
Fényképek
Térkép



1084 BUDAPEST VIII KER., NAGY FUVAROS UTCA 20. 3 EM./24
Budapest VIII ker., Belterület, 35079/0/A/24

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 158577/3/2023/23.09.20										
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:											
	<table><thead><tr><th>Rendeltetési mód</th><th>Terület (m2)</th><th>Szobák sz.</th><th>Félszobák sz.</th><th>Eszmei hányad</th></tr></thead><tbody><tr><td>lakás</td><td>33</td><td>1</td><td>0</td><td>291/10000</td></tr></tbody></table>	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad	lakás	33	1	0	291/10000
Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad							
lakás	33	1	0	291/10000							
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 166415/1996/1996.09.13										
Jogi jelleg: Társasház											
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.											

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 166415/1996/1996.09.13
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 246817/1993/1993.12.06 eredeti felvétel, 166415/1996/1996.09.13 Név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1082 BUDAPEST VIII.KER., Baross utca 65-67.	

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

URBS

TÁRSASHÁZAKAT KÉPVISELŐ
ÉPÜLETFENNTARTÓ ÉS
INGATLANFORGALMAZÓ KFT.

Budapest. VII. Kerület
Wesselényi u. 41.

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII. Nagyuvaros utca 20.

Helyrajzi szám: 35079

Tulajdonilap szám: 547

JÖZSEF

INGATLAN

BUDAPEST

VI. KERÜLET

WESSELÉNYI

UTCA

3123

Tartalom: Alapító okirat
Műszaki dokumentáció

Budapest, VIII. Nagyfúvaros u. 20. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII. ker. Baross u 65-67/ megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077. Budapest, Wesselényi u. 41/ mint megbízott 1993. évi. LXXVIII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 547 tulajdoni lapon 35079 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Nagyfúvaros u. 20 szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT / Budapest, VIII. ker. Ór u. 8./ kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai a Józsefvárosi Önkormányzat 4/1995/II. 28 sz. rendelet alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötni tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon:

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkorai tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzon és

műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések a telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 578 m² területtel a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt.
- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső födém, zárófödém burkolattal, kiváltások, kémények szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
 - elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig
 - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös területek

Pinceszinten

VI.	feljáró	13.50 m ²
VII.	közlekedő	10.66 m ²
VIII.	tároló 1	38.64 m ²
IX.	tároló 2	110.92 m ²
X.	tároló 3	42.93 m ²
XI.	tároló 4	62.37 m ²
XII.	tároló 5	9.69 m ²

- 17.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 17. számmal jelölt, a természetben "II.em.17 " alatti, konyha, szoba, helyiségből álló öröklakás 34 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

304/10 000 hányad.

- 18.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 18. számmal jelölt, a természetben "II.em.18. " alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 31 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

280/10 000 hányad.

- 19.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 19. számmal jelölt, a természetben "II. em.19. " alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 31 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

278/10 000 hányad.

- 20.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 20. számmal jelölt, a természetben "II. em. 20. " alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 34 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

306/10 000 hányad.

- 21.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 21. számmal jelölt, a természetben "II.em. 21. " alatti, konyha, kamra, szoba helyiségből álló öröklakás 36 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

327/10 000 hányad.

- 22.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 22. számmal jelölt, a természetben "III.em. 22. " alatti, konyha, kamra, 2 szoba helyiségből álló öröklakás 47 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

425/10 000 hányad.

- 23.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 23. számmal jelölt, a természetben "III.em. 23. " alatti, konyha, kamra, alkóv, 2 szoba helyiségből álló öröklakás 78 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

710/10 000 hányad.

- 24.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 24. számmal jelölt, a természetben "III.em. 24. " alatti, konyha szoba helyiségből álló öröklakás 33 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

295/10 000 hányad.

18. 35079/0/A/18 helyrajzi számú, 2. emelet 18.

Szalczér Lillát és Varga Ákost 1/2-1/2 arányban illeti (konyha, szoba helységekből álló) öröklakás 31 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 273/10.000-ed közös tulajdoni hányad

19. 35079/0/A/19 helyrajzi számú, 2. emelet 19.

Tamás Albertet és Tamás Larisza Fjodorovná-t 1/2-1/2 arányban illeti (konyha, szoba helységekből álló) öröklakás 31 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 273/10.000-ed közös tulajdoni hányad

20. 35079/0/A/20 helyrajzi számú, 2. emelet 20.

Pallagi Anikót 1/1 arányban illeti (konyha, szoba helységekből álló) öröklakás 34 m², valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 300/10.000-ed közös tulajdoni hányad

21. 35079/0/A/21 helyrajzi számú, 2. emelet 21.

~~TARTÁLYGYÁR Karbantartó, Gyártó, Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságot 1/1 arányban illeti (konyha, kamra, szoba helységekből álló) öröklakás 36 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 327/10.000-ed közös tulajdoni hányad~~

TARTÁLYGYÁR Karbantartó, Gyártó, Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságot 1/1 arányban illeti (szoba, konyha, fürdő helységekből álló) öröklakás 36,21 (36) m² alapterülettel, és a hozzá tartozó 7,92 (8) m² alapterületű tárolóval, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 388/10.000-ed közös tulajdoni hányad

22. 35079/0/A/22 helyrajzi számú, 3. emelet 22.

Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzatot 1/1 arányban illeti (konyha, kamra, 2 szoba helységekből álló) öröklakás 47 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 414/10.000-ed közös tulajdoni hányad

23. 35079/0/A/23 helyrajzi számú, 3. emelet 23.

Tóth Leventét és Kakas Rékát 1/2-1/2 arányban illeti (konyha, kamra, alkóv, 2 szoba helységekből álló) öröklakás 78 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 687/10.000-ed közös tulajdoni hányad

24. 35079/0/A/24 helyrajzi számú, 3. emelet 24.

Kovács

<p>Budapest, VIII. kerület Naggyűvös utca 20. szám alatti Társasház tulajdonosai helyett és nevükben tulajdonosok meghatalmazással Hódi Ágnes közös képviselő, meghatalmazott</p>	<p>Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseli: Piko András polgármester nevében és képviseletében bizottsági felhatalmazással – a dokumentumok aláírója a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (képviselet: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató, igazgatósági tag) tulajdonos és vevő</p>	<p>Trkela Zsófia tulajdonos, vevő</p> <p><i>Trkela</i></p>
---	--	--

Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzatot 1/1 arányban illeti (konyha, szoba helységekből álló) öröklakás 33 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 291/10.000-ed közös tulajdoni hányad

25. 35079/0/A/25 helyrajzi számú, 3. emelet 25.

Maróti Tímeát és Maróti Brigittát 1/2-1/2 arányban illeti (konyha, szoba helységekből álló) öröklakás 31 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 273/10.000-ed közös tulajdoni hányad

26. 35079/0/A/26 helyrajzi számú, 3. emelet 26.

Juhász Istvánt 1/1 arányban illeti (konyha, szoba helységekből álló) öröklakás 31 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 273/10.000-ed közös tulajdoni hányad

27. 35079/0/A/27 helyrajzi számú, 3. emelet 27.

Ádám László Bélát 1/1 arányban illeti (konyha, szoba helységekből álló) öröklakás 34 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 300/10.000-ed közös tulajdoni hányad

28. 35079/0/A/28 helyrajzi számú, 3. emelet 28.

~~Orbán Ambrust 1/1 arányban illeti (konyha, kamra, szoba helységekből álló) öröklakás 36 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 323/10.000-ed közös tulajdoni hányad~~

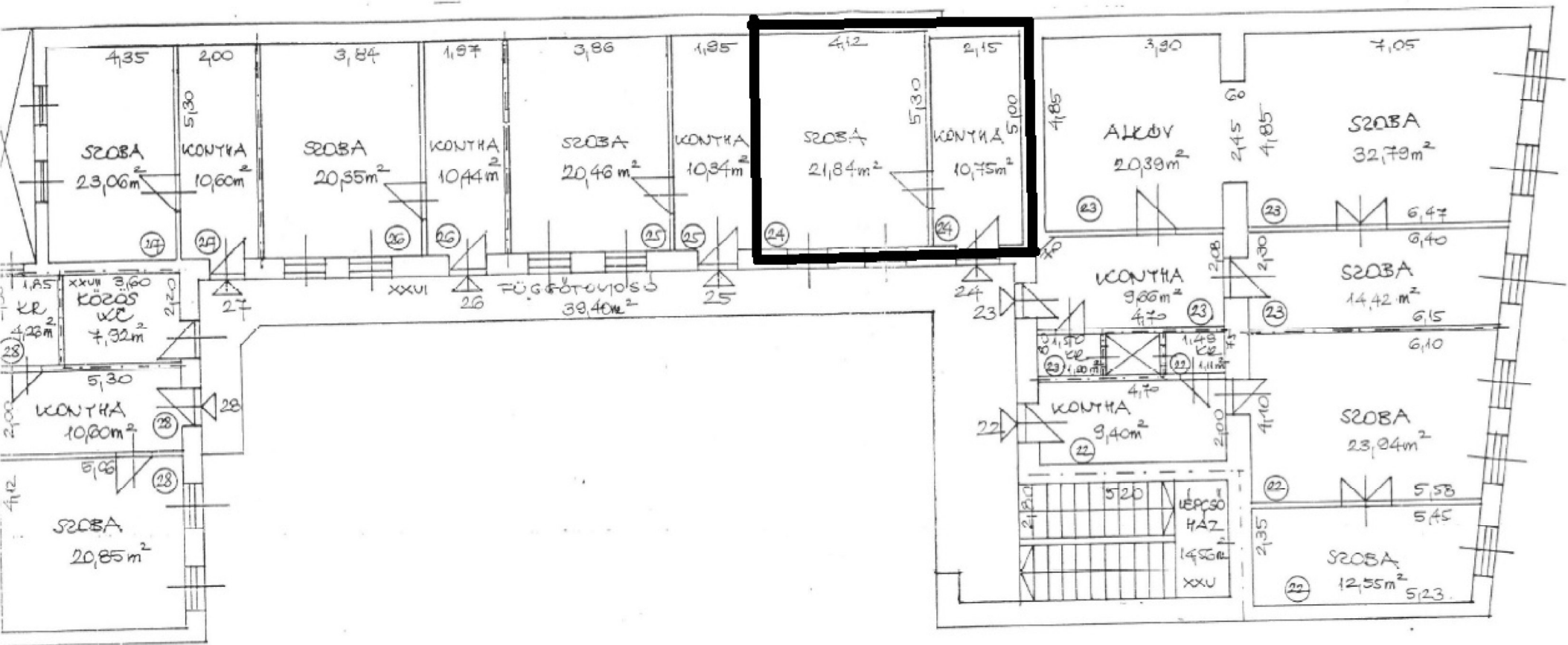
Orbán Ambrust 1/1 arányban illeti (szoba, konyha, gardrób, fürdő helységekből álló) öröklakás 43,38 (43) m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 379/10.000-ed közös tulajdoni hányad

29. 35079/0/A/29 helyrajzi számú, földszint

Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzatot 1/1 arányban illeti (műhely, raktár helységekből álló) műhely 44 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 388/10.000-ed közös tulajdoni hányad

<p>Budapest, VIII. kerület Nagyfüzes utca 20. szám alatti Társasház tulajdonosi helyett és nevében tulajdonosok meghatalmazással Hódi Ágnes közös képviselő, meghatalmazott;</p>	<p>Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseli: Rikó András polgármester nevében és képviselői bizottsági felhatalmazással – a dokumentumok aláírja a Józsefvárosi Gardálkodási Központ Zrt. részéről képviseli: dr. Szócs Tibor vagyongazdálkodási igazgató- igazgatósági tag tulajdonos és vevő</p>	<p>Trifala Zsófia tulajdonos, vevő</p> <p>Tu -</p>
--	---	--

<p>dr. Borsilla Katalin ügyvéd</p>	<p>Orbán Ambrus tulajdonos, vevő</p>	<p>TARTALYGYÁR Kft. Szolgáltató Körlet Központ 2486035-2 hrsz. Cg.: 03-09-127347</p>
------------------------------------	--------------------------------------	--



LAKÁSBÖLÉKMENTEK

- 22 22SZ LAKÁS 47,00m² ✓
- 23 23SZ LAKÁS 78,46m² ✓
- 24 24SZ LAKÁS 32,59m² ✓
- 25 25SZ LAKÁS 30,80m² ✓
- 26 26SZ LAKÁS 30,79m² ✓
- 27 27SZ LAKÁS 33,66m² ✓
- 28 28SZ LAKÁS 35,71m² ✓

KÖZÖS TERÜLETEK

- XXV LEPCSŐHÁZ 14,56m² ✓
- XXVI FÜGGŐFUTÓYOSÓ 39,40m² ✓
- XXVII KÖZÖS WC 7,92m² ✓

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA

Érkezési idő: 1996. SZEPT. 13.

Utólagos szerződés száma: 106415

Méret: 1:100

URBS KFT. BUDAPEST, VII. WESSLENYI U.4		
ÉPÜLET: BUDAPEST, VII. NAGYFUVAROS U.20. C1MB	HRSZ: 35079	M=1:100
RAJZTÁRGYA: III. ÖRÖKLET FELMÉRÉSI TERVE	1996. AUG.	F-3
FELMÉRTE, RAJZOLTA: KERÉNYI ISTVÁN		

1084 Budapest, Nagy Fuváros utca 20. III. emelet 24. lakás (Hrsz.: 35079/0/A/24)



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



Társasház bejárata



Társasház kapualja



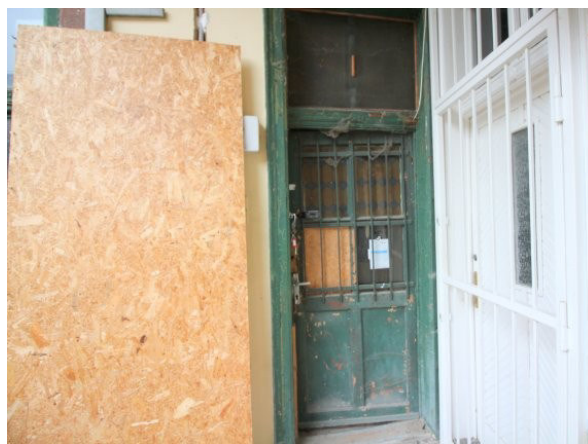
Társasház lépcsőháza

2025. december 04.

1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 20. III. emelet 24. lakás (Hrsz.: 35079/0/A/24)



Vizsgált ingatlan udvari frontja



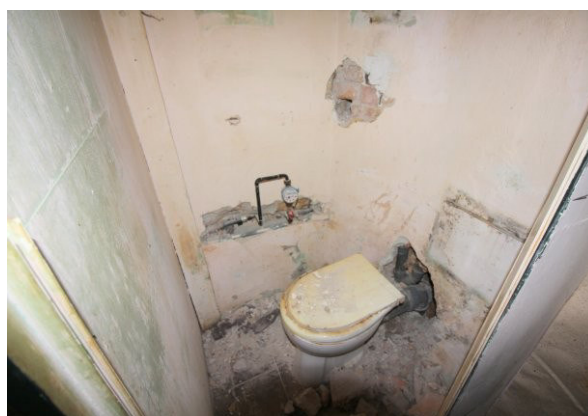
Vizsgált ingatlan bejárata



Előszoba + konyha



Mosogató csapteleppel, elektromos vízmelegítő



WC

2025. december 04.

1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 20. III. emelet 24. lakás (Hrsz.: 35079/0/A/24)



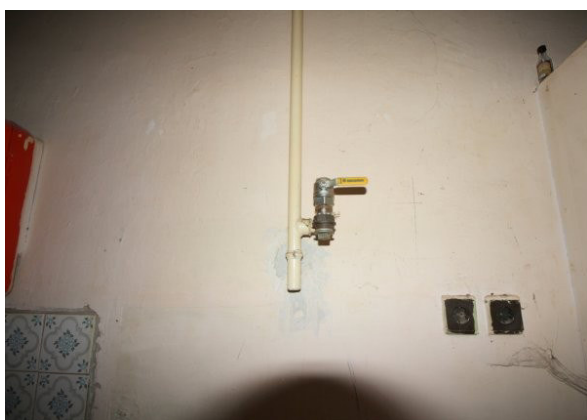
Szoba



Gázkonvektor



Vízóra



Gázcsonk



Nedvesedés miatti vakolatleválás

2025. december 04.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Nagyfuváros utca 20.

